

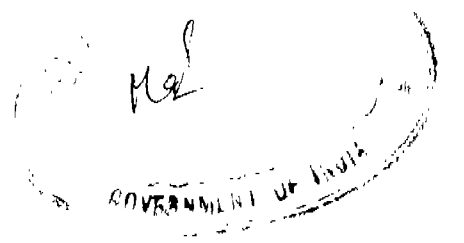


भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 85]

नई दिल्ली, बुधवार, अक्तूबर 20, 1999/आश्विन 28, 1921

No. 85]

NEW DELHI, WEDNESDAY, OCTOBER 20, 1999/ASVINA 28, 1921

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 20 अक्तूबर, 1999

फा. सं. टीएएमपी/26/99-केपीटी. — महापत्तन न्याम अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार कंडला पत्तन न्यास में पत्तन भूमि आबंटन के लिए पट्टा किराया पर तथाकथित अत्यधिक प्रीमियम संबंधी मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा किए गए आवेदन पत्र को रद्द करता है।

(मामला सं० टीएएमपी/26/99-केपीटी)

मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड

— — —

आवेदक

बनाम

कंडला पत्तन न्यास (केपीटी)

— — —

गैर-आवेदक

आदेश

(सितम्बर, 1999 के 30वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला केपीटी द्वारा भूमि का आबंटन किए जाने के संबंध में मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन (आईओसी) द्वारा 23 मार्च, 99 को किए गए अभ्यावेदन से संबंधित है। यह उल्लेख किया गया है कि दिनांक 2 दिसम्बर, 98 को नई दिल्ली में आयोजित अन्तर-सचिवालय बैठक में जल-भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा किए

गए निर्णयानुसार कंडला में लगभग 75 एकड़ भूमि मैसर्स आईओसी को प्रचलित बाजार दरों पर केपीटी द्वारा नामांकन के आधार पर आबंटित की जानी थी। तदनुसार, केपीटी ने मैसर्स आईओसी को निम्नलिखित शर्तों और निबंधनों पर भूमि का प्रस्ताव किया था :—

(i) भुगतान किया जाने वाला प्रीमियम	1913.00 रूपए प्रति वर्गमीटर अर्थात् लगभग 77.42 लाख रूपए/एकड़
(ii) भूमि किराया प्रति वर्ष	28.00 रूपए प्रति वर्गमीटर अर्थात् 1.3 लाख रूपए/एकड़/प्रति वर्ष (अनंतिम, उर्ध्वगामी वृद्धि किए जाने के शर्ताधीन)
(iii) वृद्धि	भूमि किराया पर 5% प्रतिवर्ष (समाधेय)
(iv) पट्टा अवधि	30 वर्ष

2. मैसर्स आईओसी ने उल्लेख किया है कि केपीटी द्वारा मांगी गई प्रीमियम राशि और किराया अत्यधिक हैं। उन्होंने अधोगामी संशोधन करने के उनके प्रस्ताव पर पुनर्विचार हेतु केपीटी को अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है, परन्तु उसे स्वीकार नहीं किया गया। अपने दावे के समर्थन में मैसर्स आईओसी ने निम्नलिखित निवेदन किया है :—

- सरकारी क्षेत्र उपक्रम तेल कंपनियां केपीटी को पहले ही सर्वाधिक राजस्व का भुगतान कर रही हैं। वास्तव में केपीटी द्वारा संचालन किए जाने वाले यातायात का कंडला में अकेले पीओएल यातायात का लगभग 75% हिस्सा है।
- प्लॉट क्षेत्र का निवल उपयोग कुल भूमि/प्लॉट क्षेत्र का मुश्किल से 30% है, जबकि प्लॉट क्षेत्र का 65% — 70% तक विभिन्न सांविधिक अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए खुला/खाली छोड़ना आवश्यक है।
- सरकारी क्षेत्र उपक्रम तेल कंपनियां घाटशुल्क, बर्थिंग प्रभारों, पायलिटेज इत्यादि के रूप में केपीटी के राजस्व के बड़े हिस्से के रूप में योगदान कर रही हैं।

3. यह मामला केपीटी और गांधीधाम वाणिज्य और उद्योग मंडल (जी.सी.सी.आई) को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। केपीटी ने उल्लेख किया है कि पत्तन न्यास ने निविदाएं भारत सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार आमंत्रित की थीं। दिशानिर्देशों के अनुसार, जब भी कोई भूमि सरकारी और निजी क्षेत्र, दोनों को वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए आबंटित की जाती है, तब सरकारी क्षेत्र के उपक्रमों को भी प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया में भाग लेना पड़ता है। निविदाएं खोलने से पूर्व, मैसर्स आईओसी ने नामांकन के आधार पर भूमि आबंटित करने के लिए सरकार से इस कारण संपर्क किया था कि तथाकथित भूमि पहले से ही उनके अधिकार में भूमि के दो टुकड़ों के बीच पड़ती है। अंततः, पेट्रोलियम और प्राकृतिक गैस मंत्रालय के साथ विचार-विमर्श करके जल-भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा यह निर्णय किया गया था कि पत्तन न्यास मैसर्स आईओसी को बाजार दरों पर भूमि आबंटित करने पर विचार कर सकता है।

4. तदनुसार, पत्तन न्यास ने उसी भूमि के लिए अन्यो से प्राप्त निविदाओं के आधार पर प्रीमियम निर्धारित किया और यह निर्णय किया कि 1913/-रूपए प्रति वर्गमीटर का उच्चतम प्रीमियम बाजार दर के रूप में माना जा सकता है । मैसर्स आईओसी से उक्त को स्वीकार करने का अनुरोध किया गया था । मैसर्स आईओसी द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन पर विचार किया गया परन्तु अधोगामी संशोधन के लिए सहमति नहीं दी गई ।
5. जी.सी.सी.आई. ने उल्लेख किया है कि मैसर्स आईओसी को केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर अत्यधिक है । केपीटी ने कंडला में भूमि के लिए बाजार दर का आकलन नहीं किया है और मात्र निविदाकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों के आधार पर दरें निर्धारित कर दी । केपीटी को कुछ वैज्ञानिक फार्मूलों/राज्य सरकार के अंतर्गत प्राप्त मानदंडों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करना चाहिए, जिसका इसके नियंत्रणाधीन लघु पत्तनों में काफी तटीय भूमि क्षेत्र है । यह सहायक होगा यदि गुजरात सरकार के अधीन उपलब्ध स्थिति का पता लगा लिया जाए ।
6. जी.सी.सी.आई का उत्तर केपीटी को भेज दिया गया था, जिन्होंने यह उल्लेख किया है कि निविदाकर्ताओं ने प्रीमियम दर का उल्लेख स्थल, स्थानीय स्थितियों और भूमि के विकास के लिए आस-पास उपलब्ध सुविधाओं का निरीक्षण करने के पश्चात् किया है । इसलिए, बाजार दर का मानदंड विभिन्न निविदाकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित प्रीमियम होगा । जी.सी.सी.आई. द्वारा दिया गया तर्क बिल्कुल सही नहीं है । दरों का आकलन निविदाकर्ताओं द्वारा उल्लिखित दर के आधार पर किया गया है, जोकि बाजार दर का स्पष्ट संकेत है ।
7. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई 7 जुलाई, 99 को नई दिल्ली में प्राधिकरण के कार्यालय में आयोजित की गई थी । मैसर्स आईआईसी द्वारा दिए गए तर्क निम्नलिखित हैं :-
 - (i) यह सच है कि केपीटी द्वारा मैसर्स आईओसी को भूमि का आबंटन ना मांकन आधार पर किया गया है । एक उच्चस्तरीय बैठक में निविदाएं आमंत्रित न करने के लिए मौखिक अनुदेश दिया गया था । दुर्भाग्यवश इसे रिकार्ड नहीं किया गया था ।
 - (ii) सरकार के दिशानिर्देशों में एक वर्ष के भूमि किराया के बराबर 'प्रीमियम' का उल्लेख किया गया है । दूसरी ओर केपीटी ने 70 महीनों के किराए के बराबर प्रीमियम लगाया है, जो कि बहुत अधिक है ।
 - (iii) केपीटी का 75% राजस्व तेल क्षेत्र से आता है । पट्टा राशि ही केवल आय का स्रोत नहीं है । इसलिए, उन्होंने अनुरोध किया है कि पत्तन को आईओसी को कुछ लाभ देना चाहिए क्योंकि वे पत्तन न्यास के लिए एक महत्वपूर्ण वाणिज्यिक ग्राहक हैं ।
 - (iv) सरकार के दिशानिर्देशों में विकल्प के लिए कुछ गुंजायश है । पत्तन एक-वर्षीय भूमि किराए की दर पर 'प्रीमियम' वसूल कर सकती है, जैसाकि अन्य पत्तनों अर्थात् वीपीटी, सीएचपीटी, टीपीटी और सीओपीटी द्वारा किया जा रहा है ।
 - (v) पत्तन ने कोई अतिरिक्त सुविधाएं प्रदान नहीं की हैं, जब उन्होंने 1993 में मैसर्स आईओसी को 200 एकड़ भूमि आबंटित की थी । उस दृष्टि से भी अब प्रस्तावित प्रीमियम बहुत अधिक है ।

8. जी.सी.सी.आई ने निम्नलिखित निवेदन किया है :-
- (i) एक-वर्षीय भूमि किराए की दर पर प्रीमियम तर्कसंगत होगा ।
 - (ii) गुजरात सरकार लघु पत्तनों के विकास के लिए निवेश आकर्षित करने के वास्ते पार्टियों को अनेक रियायतें प्रदान कर रही है ।
 - (iii) यदि केपीटी मैसर्स आईओसी को पर्याप्त सुविधाएं प्रदान नहीं करता है, तब कुछ यातायात लघु पत्तनों को भेजा जा सकता है, जैसा कि मारुति कारों के मामलों में पहले हो चुका है । उस मामले में पत्तन न्यास द्वारा कुछ सुविधाएं मना कर देने के कारण यातायात जे.एन.पी.टी. को भेज दिया गया था और इसके बदले में पत्तन ने अपना एक ग्राहक खो दिया ।
 - (iv) बोलियां निजी-पार्टियों से और छोटे प्लॉटों के लिए थीं । वही मानव बड़े प्लॉटों और सरकारी क्षेत्र के उपक्रमों के लिए भी लागू नहीं किया जा सकता ।
 - (v) मैसर्स आईओसी ने स्वयं 1993 में 200 एकड़ भूमि काफी कम दरों पर प्राप्त की थी । केपीटी ने भूमि के विकास पर कोई व्यय नहीं किया ।
 - (vi) हाल ही में, केपीटी ने गोदामों के लिए भूमि के आबंटन के वास्ते बोलियां आमंत्रित की थी । केपीटी उन्हीं दरों को अपना सकता है ।
9. मैसर्स आईओसी और जी.सी.सी.आई द्वारा दिए गए तर्कों के प्रत्युत्तर में केपीटी के प्रतिनिधि ने निम्नलिखित टिप्पणियां की थी :-
- (i) प्रीमियम की वसूली पत्तन का मौलिक अधिकार है ।
 - (ii) वर्ष 1993 में पत्तन ने कोई प्रीमियम वसूल नहीं किया था, तथापि वे सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार उच्चतम बोली के आधार पर प्रीमियम वसूल रहे हैं ।
 - (iii) जी.सी.सी.आई. द्वारा उल्लिखित गोदाम शुल्क भारी कार्गो के लिए है । इन दरों की तुलना भारी माल के साथ तुलना नहीं की जा सकती ।
 - (iv) केपीटी ने सड़कों को चौड़ा करने पर धन खर्च किया है ।
 - (v) जहां तक अन्य पत्तनों द्वारा प्रीमियम के रूप में एक वर्षीय भूमि किराया वसूल करने का संबंध है, उसे इस बात की कोई जानकारी नहीं है कि अन्य पत्तनों ने ऐसा किस प्रकार किया है ।
10. प्राधिकरण ने 2 अगस्त, 99 को आयोजित अपनी बैठक में इस मामले पर विचार किया था । यह उल्लेखनीय है कि 28.00 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की अधिसूचित पट्टा दर है और इस दर के बारे में कोई विवाद नहीं है । विचार के लिए केवल एक मुद्दा शेष था जोकि केपीटी द्वारा वसूल किए गए 'प्रीमियम' की तर्कसंगतता के बारे में था । निम्नलिखित कारकों के संबंध में और जानकारी प्राप्त करने के लिए यह मामला केपीटी को भेजा गया था :-
- (i) प्रीमियम 'निपट्टाई गई' निविदाओं में उल्लिखित दरों के अनुसार निर्धारित किया गया था ।
 - (ii) छोटे प्लॉटों के लिए उल्लिखित दर को बहुत बड़े प्लॉटों के संबंध में इस मामले में लागू किया गया था ।

- (iii) गोदामों के लिए उल्लिखित दर को तरल भारी कार्गो के लिए भंडारण टैंकों से संबंधित मामले में लागू किया गया था ।
- (iv) इस विषय पर विशिष्ट (सरकारी) दिशानिर्देश के होते हुए सहोदर तेल कंपनियों से प्रतिस्पर्धी बोलियां आमंत्रित नहीं की गई थीं ।

11. केपीटी से प्राप्त उत्तर उपर्युक्त पैरा में उल्लिखित चार कारकों के संबंध में स्थिति को स्पष्ट करता है और सही स्थिति निम्नलिखित रूप में सामने आती है :—

- (i) निविदाओं के संबंध में कुछ भी गलत नहीं था । केपीटी को आगे कार्रवाई जारी रखनी चाहिए थी और उसी आधार पर भूमि आबंटित करनी चाहिए थी । लेकिन नामांकन आधार पर आईओसी को तथाकथित भूमि आबंटित करने के लिए सरकार के निर्देश के मददेनजर केपीटी को निविदाओं के निपटान की औपचारिकता को पूरा करना था ।
- (ii) निविदाएं उसी प्लॉट (प्लॉटों) के लिए और न कि प्रत्येक छोटे प्लॉट (प्लॉटों) के लिए आमंत्रित की गई थी ।
- (iii) निविदाएं उसी प्रयोजन अर्थात् तरल भारी कार्गो के लिए भंडारण टैंकों और न कि गोदामों के लिए आमंत्रित की गई थीं ।
- (iv) तेल कंपनियों को बोली प्रक्रिया के बारे में विधिवत रूप से सूचित कर दिया गया था । वस्तुतः उनमें से दो या तीन ने निविदा दस्तावेज भी खरीदे थे । यह कि उन्होंने कोई निविदाएं प्रस्तुत नहीं की, उसे केपीटी के विरुद्ध कोई आपत्ति नहीं माना जा सकता ।

12. परिणामतः, और ऊपर दिए गए कारणों को देखते हुए इस मामले में एकत्रित समूची सूचना पर समग्रतः ध्यान देने के पश्चात् यह प्राधिकरण एतद्वारा मैसर्स आईओसी के आवेदन पत्र को रद्द करता है तथा इस मामले में 1943/—रुपए प्रति वर्गमीटर के 'प्रीमियम' का अनुमोदन करता है ।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

New Delhi, the 20th October, 1999

F. No. TAMP/26/99-KPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 (Act 38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby rejects the application made by M/s. Indian Oil Corporation Limited alleging exorbitant premium on lease rent for allotment of Port Land at the Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.

Case No. TAMP/26/ 99-KPT

M/s. Indian Oil Corporation Limited **Applicant**

V/s.

The Kandla Port Trust (KPT) **Non - Applicant**

ORDER

(Passed on this 30th day of September 1999)

This case relates to a representation made by M/s. Indian Oil Corporation (IOC) on 23 March 99 regarding allotment of land to them by the KPT. It has been stated that as decided by the Ministry of Surface Transport in an inter-secretarial meeting held in New Delhi on 2 December 98, around 75 acres of land at Kandla were to be allotted to M/s. IOC on nomination basis by the KPT at the prevailing market rates. Accordingly, the KPT offered land to M/s. IOC with the following terms and conditions:

(i).	Premium to be paid	Rs. 1913.00 per sq. mt. i.e. around Rs. 77.42 lakhs / acre.
(ii).	Ground rent per annum	Rs. 28.00 per sq. mt. i.e. around Rs. 1.13 lakhs / acre / annum (provisional subject to upward revision).
(iii).	Escalation	5% per annum (compoundable) on ground rent.
(iv).	Lease period	30 years.

2. M/s. IOC have stated that the premium amount as well as ground rent asked for, by the KPT are exorbitant. They have made a representation to the KPT to reconsider their offer for downward revision but that was not agreed to. In support of their contention, M/s. IOC have made the following submissions:

- (i). The PSU Oil Companies are already paying the maximum revenue to KPT. In fact, the POL traffic at Kandla alone constitutes around 75% of the total traffic handled by KPT.
- (ii). The net utilisation of the plot area is hardly 30% of the total land / plot area as 65% to 70% of the plot area is necessarily to be left free / vacant in order to comply with various statutory requirements.

- (iii). The PSU Oil Companies are contributing the major part of KPT's revenue in the form of wharfage, berthing charges, pilotage, etc.

3. The matter was referred to the KPT as well as Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCI) for their comments. The KPT has stated that the Port Trust invited tenders as per the guidelines issued by the Govt. of India. As per the guidelines, whenever lands are to be allotted for a commercial activity open to both public and private sector, the PSUs are also required to participate in competitive bidding process. Before the tenders could be opened, M/s. IOC approached Government to allot the land on a nomination basis on the ground that the land falls in between two stretches of land already in their possession. Finally, in consultation with the Ministry of Petroleum and Natural Gas, it was decided by the MOST that the Port Trust might consider allotting this land to M/s. IOC at market rates.

4. Accordingly, the Port Trust ascertained the premium from the tenders obtained from others for the same land and decided that the highest premium of Rs.1913/- per sq. mtr. could be considered as the market rate. M/s. IOC were requested for acceptance of the same. The representation made by M/s. IOC was considered but was not agreed for downward revision.

5. The GCCI have stated that the rate offered by the KPT to M/s. IOC is exorbitant. The KPT has not worked out the market rent for the land at Kandla and merely fixed the rates on the basis of offers submitted by the tenderers. The KPT should make an assessment of the market value of the land based on some scientific formula / norms obtaining under the State Govt. which has vast coastal areas of land at minor ports under its control. It will be helpful if the position obtaining under the Govt. of Gujarat is ascertained.

6. The reply of the GCCI was sent to the KPT, who have stated that the tenderers have quoted the premium rate after inspection of site, local conditions and facilities existing nearby for development of land etc. Therefore, the parameter of market rate will be the premium offered by various tenderers. The argument advanced by the GCCI is not at all correct. The rates have been worked out on the basis of rate quoted by tenderers, which is clear indication of market rate.

7. A joint hearing in the case took place at this Authority's office, in New Delhi on 7 July 99. The arguments advanced by M/s. IOC were as follows:

- (i). It is true that the land has been allotted by the KPT to M/s. IOC on a nomination basis. In the high level meeting, there was a verbal instruction about not inviting tenders. Unfortunately this was not recorded.

-
- (ii). The Government Guidelines provide for a 'premium' equal to one year's ground rent. The KPT on the other hand has levied premium equal to 70 months rent which is too high.
 - (iii). The KPT's 75% revenue is from oil. The lease money is not the only source of income. They have, therefore, requested that the port must give IOC some benefit being a commercially important client for the Port Trust.
 - (iv). The Government Guidelines give some scope for option. The Port may charge 'premium' at the rate of 1-year ground rent as has been done by other ports, namely, VPT, CHPT, TPT and COPT.
 - (v). The Port has not provided any additional facilities when they allotted 200 acres of land to M/s. IOC in 1993. On that score also, the premium proposed now is exorbitant.
8. The GCCI have made the following submissions:
- (i). Premium at the rate of one year ground rent will be reasonable.
 - (ii). Gujarat Government is giving many concessions to parties to attract investments for development of minor ports.
 - (iii). In case the KPT does not provide adequate facilities to M/s. IOC, some of the traffic might be diverted to minor ports as had happened in the case of Maruti Cars. In that case, because of denial of certain facilities by the Port Trust, the traffic was diverted to the JNPT and the port, in turn, lost a client.
 - (iv). Bids are from private parties and for small plots. The same criteria cannot apply to big plots and also for PSUs.
 - (v). M/s. IOC itself got 200 acres of land in 1993 at much lower rates. The KPT has not incurred expenditure on development of land, etc.
 - (vi). Recently, the KPT invited bids for allotment of land for godowns. The KPT may adopt those rates.
9. Responding to the arguments made by M/s. IOC and the GCCI, the representative of the KPT made the following observations:
- (i). Charging of premium is port's fundamental right.

- (ii). In 1993, the port did not charge any premium. However, they are charging the premium as per the highest bid as per the Govt. guidelines.
- (iii). Godowns quoted by the GCCI are for dry bulk cargo. The rates cannot be compared with liquid bulk.
- (iv). The KPT has spent money on widening of roads.
- (v). As regards other ports charging one year ground rent as premium, he does not know how other ports have done that.

10. The case was considered by the Authority in its meeting held on 2 August 99. It was noted that the notified lease rate is Rs. 28.00 per sq. mtr. per annum and there is no dispute about this rate. The only issue that remained to be considered was about the reasonableness of the 'premium' charged by the KPT. The case was referred to the KPT to seek further information on the following factors:

- (i). The premium was fixed with reference to rates quoted in 'discharged' tenders.
- (ii). Rate quoted for small plots had been applied for this case involving a very large plot.
- (iii). Rates quoted for godowns had been applied to the case relating to storage tanks for liquid bulk cargo.
- (iv). Notwithstanding a specific (Government) Guideline on the subject, competitive bids were not invited from sister Oil companies.

11. The reply received from the KPT makes the position clear about the four factors cited in the para above and the correct position emerges as follows:

- (i). There was nothing wrong with the tenders. The KPT could have gone ahead and allotted lands on that basis. But, in view of a Government directive to allot the said land to the IOC on a nomination basis, the KPT had to go through the formality of discharging the tenders.
- (ii). Tenders had been invited for the same plot(s) and not for very small plot(s).
- (iii). Tenders had been invited for the same purpose, i.e., storage tanks for liquid bulk cargo and not for godowns.

311c 61799-2.

- (iv). The Oil companies had been duly informed about the bidding process. Two or three of them had in fact bought the tender documents also. That they did not submit any tenders could not be held out as an objection against the KPT.

12. In the result, and for the reasons given above, and after a collective application of mind to the totality of the information collected in the case, the Authority hereby rejects the application of M/s. IOC and approves the 'premium' of Rs.1913 per sq. mt. in this case.

S. SATHYAM, Chairman
[Advt./III/IV/Exty./143/99]